

**KESAN PERUNTUKAN EFEKTIF BAGI PELABURAN HARTA TANAH
TERHADAP PRESTASI SYARIKAT HARTA TANAH DI BURSA MALAYSIA**

NURUL FIRDAUS AHMAD DALI

**Projek Sarjana Ini Dikemukakan Sebagai Memenuhi Sebahagian Daripada Syarat
Penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Harta Tanah)**

Fakulti Kejuruteraan Dan Sains Geoinformasi

Universiti Teknologi Malaysia

NOVEMBER, 2005

DEDIKASI

tulus ikhlas penuh kasih sayang
buat mak dan abah
tekadkan azam mu wahai adik-adik yang kukasihi
deq an, deq nim, teh, che qamah, bang chik, siti, kak deq, habirah
acu,
teman-teman tersayang
Aeda, Makcik, Che Aya, Nik, Lawang, Linda, Jun, Shila, As, Kak Ita, Kak Nani dll
seseorang di hati
terima kasih atas sokongan dan terlalu memahami

PENGHARGAAN

Dengan nama Allah Yang Maha Besar lagi Maha Mengasihani,

Bersyukur ke hadrat Ilahi atas limpah rahmat dan izinNya sepanjang pelaksanaan Projek Sarjana ini.

Salam hormat dan jutaan terima kasih buat Dr Hishamuddin bin Mohd. Ali di atas tunjuk ajar dan ilmu yang dicurahkan sepanjang tempoh pengajian. Mudahlah Allah memberkati dan merahmati Dr sekeluarga.

Setinggi-tinggi penghargaan buat semua pihak yang terlibat secara langsung dan tidak langsung di dalam melaksanakan projek akhir ini seperti:-

- a) Mui Properties Berhad**
- b) Bolton Berhad**
- c) Island & peninsular Berhad**
- d) Hong Leong Properties Berhad (GUOCO Malaysia)**
- e) Selangor Dredging Berhad**
- f) Selangor Properties Berhad**
- g) Kakitangan Balai Maklumat Bursa Malaysia Berhad.**
- h) Pelabur-pelabur yang memberikan kerjasama**
- i) Para Pensyarah**
- j) Rakan Pelajar Sarjana Pengurusan Harta Tanah 2003-2005**

ABSTRAK

Aktiviti pelaburan syarikat harta tanah di Malaysia dikatakan menjadi *proxy* kepada pergerakan harga saham. Perkaitan atau hubungan ini juga akan mengesani keputusan pelaburan harta tanah syarikat dan prestasi syarikat. Namun demikian, terdapat beberapa masalah di dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah yang efektif bagi mencerminkan prestasi baik syarikat. Prestasi syarikat yang baik sangat penting di dalam menentukan pergerakan harga saham di Bursa Malaysia Berhad. Oleh yang demikian, kajian ini merujuk kepada syarikat harta tanah tersenarai di Bursa Malaysia Berhad. Tetapi hanya sebilangan kecil sahaja syarikat harta tanah yang benar-benar menjalankan aktiviti pelaburan harta tanah secara langsung. Oleh itu, objektif pertama kajian dirangka iaitu mengenalpasti syarat penyenggaraan di Bursa Malaysia Berhad dan mengenalpasti aktiviti syarikat harta tanah terpilih yang tersenarai di Bursa Malaysia Sdn. Bhd (dahulu dikenali sebagai Bursa Saham Kuala Lumpur). Di samping mengambilkira pelaburan harta tanah di sekitar Kuala Lumpur sahaja dan beberapa kriteria utama, syarikat harta tanah yang terpilih akan dikenalpasti. Objektif kedua kajian pula ialah menentukan peratus peruntukan harta tanah efektif syarikat harta tanah terpilih di Malaysia menggunakan *Return Based Style Analysis (RBSA)* bagi tiga sektor utama pelaburan harta tanah iaitu kediaman, perniagaan dan pejabat. Peruntukan pelaburan efektif harta tanah yang digambarkan oleh graf peruntukan efektif akan dibandingkan dengan peruntukan pelaburan sebenar syarikat harta tanah secara deskriptif. Kaedah ini diaplikasikan di Malaysia bagi membantu pelabur membuat keputusan pelaburan yang tidak hanya berdasarkan *intuitive judgement* dan pengalaman semata-mata. Selain itu, kaedah ini juga melibatkan pembentukan indeks kediaman, perniagaan dan pejabat serta penggunaan harga saham sebagai jumlah pulangan. Kaedah ini juga membantu pelabur mengatasi masalah kekurangan data dengan menggunakan sebaik-baiknya data perbandingan dan pergerakan harga saham di dalam menentukan pelaburan harta tanah syarikat. Keputusan kajian ini menunjukkan bahawa aktiviti pelaburan harta tanah syarikat harta tanah di Malaysia menjadi *proxy* kepada pergerakan harga saham di Bursa Malaysia. Hal ini dapat dilihat melalui pencapaian objektif ketiga iaitu implikasi peruntukan efektif terhadap aktiviti pelaburan syarikat harta tanah di Malaysia yang digambarkan melalui nilai *R-squared* dan nilai *Sharpe Alpha*.

ABSTRACT

ISI KANDUNGAN

BAB PERKARA	MUKA SURAT
JUDUL	i
PENGESAHAN	ii
PENGAKUAN	iii
DEDIKASI	iv
PENGHARGAAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
ISI KANDUNGAN	viii
SENARAI JADUAL	xv
SENARAI RAJAH	xix
SENARAI LAMPIRAN	xx

1 PENDAHULUAN

1.1	Pengenalan	1
1.2	Penyataan Masalah	3
1.3	Objektif Kajian	7
1.4	Skop Kajian	7

1.5	Kepentingan Kajian	8
1.6	Metodologi Penyelidikan	9
1.6.1	Aspek Teoritikal	9
1.6.2	Aspek Praktikal	10
1.7	Susunatur Bab	12
1.7.1	Bab 1 : Pendahuluan	11
1.7.2	Bab 2 : Pengenalan Kepada Pelaburan Harta Tanah Secara Langsung dan Pelaburan Harta Tanah Secara Tidak Langsung	12
1.7.3	Bab 3 : Syarat Penyenaraian dan Pemilihan Syarikat Harta Tanah Tersenarai Bagi Aplikasi <i>Return Based Style Analysis (RBSA)</i>	13
1.7.4	Bab 4 : Metodologi Pengumpulan Data dan Kaedah Analisis Data	13
1.7.5	Bab 5 : Analisis Kajian	13
1.7.6	Bab 6 : Kesimpulan dan Cadangan	14
2	PENGENALAN KEPADA PELABURAN HARTA TANAH SECARA LANGSUNG DAN TIDAK LANGSUNG	
2.1	Pengenalan	16
2.2	Pelaburan	17
2.3	Pengenalan Pelaburan Harta Tanah	18
2.4	Kebaikan Harta Tanah Sebagai Sumber Pelaburan	19
2.4.1	Kemegahan	20
2.4.2	Kekang Inflasi	20
2.4.3	Pengecualian Cukai	21
2.4.4	Unik	22
2.4.5	Aset Portfolio	22
2.4.6	Pulangan	23

2.5	Jenis Pelaburan Harta Tanah	23
2.5.1	Pelaburan Harta Tanah Secara Langsung	23
2.5.1.1	Tanah Kosong	24
2.5.1.2	Perumahan	25
2.5.1.3	Kondominium	26
2.5.1.4	Perdagangan (Kedai)	27
2.5.1.5	Pejabat	27
2.5.2	Pelaburan Harta Tanah Secara Tidak Langsung	27
2.5.2.1	Saham Syarikat Hartanah Tersenarai	28
2.5.2.1.1	Indeks Bursa Saham	29
2.5.2.2	Amanah Saham dan Amanah Harta	29
2.5.2.3	Bon	30
2.5.2.4	Laporan Tahunan Syarikat Harta Tanah	31
2.6	Ciri-ciri Pelaburan Secara Langsung dan Pelaburan Tidak Langsung	32
2.6.1	Ciri-ciri Pelaburan Harta Tanah Secara Langsung	32
2.6.1.1	Modal Besar	33
2.6.1.2	Tidak Boleh Dipecah Bahagi	33
2.6.1.3	Ketidakpastian	33
2.6.2	Ciri-ciri Pelaburan Harta Tanah Secara Tidak Langsung	34
2.6.2.1	Kecairan	34
2.6.3	Definisi Pulangan	34
2.7	Portfolio	35
2.7.1	Portfolio Optimum	36
2.7.2	Teori Portfolio Markowitz	36
2.7.3	Risiko Berkaitan Saham	37
2.7.3.1	Risiko Yang Tidak Sepadan	37
2.7.3.2	Risiko Inflasi	38
2.7.3.3	Risiko Pelaburan Semula	38
2.7.3.4	Risiko Pasaran	39

2.7.3.5	Risiko Pemasaran Pasaran	39
2.7.3.6	Risiko Tiada Kepelbagaian	40
2.7.3.7	Risiko Kecairan	40
2.7.3.8	Risiko Kredit	41
2.7.3.9	Risiko Penggearing	42
2.7.3.10	Risiko Perundangan	42
2.7.3.11	Komponen Risiko Sistematis	43
2.8	Komponen Risiko Tidak Sistematis dan Tidak Sistematis	43
2.9	Ukuran Risiko Alternatif (Variations)	44
2.10	Analisis Fundamental	44
2.11	Analisis Teknikal	45
2.12	Kesimpulan	46

3 PENYENARAIAN DI BURSA MALAYSIA DAN PEMILIHAN SYARIKAT HARTA TANAH TERSENARAI BAGI APLIKASI *RETURN BASED STYLE ANALYSIS (RBSA)*

3.1	Pengenalan	48
3.2	Syarikat Harta Tanah di Malaysia	50
3.3	Bursa Malaysia	50
3.4	Kriteria-kriteria Pemilihan Syarikat Untuk Disenaraikan	52
3.4.1	Sektor Ekonomi	52
3.4.2	Rekod Lepas atau <i>Track Record</i>	53
3.4.3	Pentadbiran Organisasi	53
3.4.4	Maklumat Pengurusan	53
3.4.5	Amalan Perdagangan / Pertentangan Kepentingan	54
3.4.6	Kedudukan Kewangan / Keseimbangan	54
3.4.7	Polisi Perakaunan yang Konsisten	55
3.4.8	Struktur Korporat	55
3.4.9	Faktor Pencukaian	55
3.4.10	Masa	56

3.5	Keperluan Entiti dan Kriteria Penyenaraian	
	Syarikat Harta Tanah	56
3.5.1	Keperluan Kuantitatif	57
3.5.2	Keperluan Kualitatif	63
3.5.3	Lain-lain Keperluan	65
3.6	Pemilihan Syarikat Harta Tanah Tersenarai	68
3.7	Profil Syarikat Harta Tanah Terpilih	69
3.7.1	Mui Properties	70
3.7.2	Bolton Berhad	71
3.7.3	Island & Peninsular Berhad	71
3.7.4	Hong Leong Berhad (GUOCO)	72
3.7.5	Selangor Properties	73
3.7.6	Selangor Dredging Berhad	74
3.8	Pelaburan Harta Tanah Bagi Syarikat	
	Harta Tanah Terpilih	75
3.8.1	Mui Properties	75
3.8.2	Bolton Berhad	76
3.8.3	Island & Peninsular Berhad	77
3.8.4	Hong Leong Berhad (GUOCO)	78
3.8.5	Selangor Properties Berhad	79
3.8.6	Selangor Dredging Berhad	79
3.9	Portfolio Pelaburan Harta Tanah Bagi	
	Syarikat Harta Tanah Terpilih	80
3.9.1	Mui Properties Berhad	81
3.9.2	Bolton Berhad	82
3.9.3	Island & Peninsular	84
3.9.4	Hong Leong (GUOCO) Berhad	86
3.9.5	Selangor Properties Berhad	89
3.9.6	Selangor Dredging	91
3.10	Kesimpulan	92

4 METODOLOGI KAJIAN

4.1	Pengenalan	95
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	96
4.3	Kaedah Analisis	98
4.2.1	RBSA (<i>Return Base Style Analysis</i>)	98
4.3	Hasil Analisis	100
4.3.1	<i>R-squared</i> atau <i>Coefficient of Determination</i>	100
4.3.2	Graf Peruntukan Efektif	102
4.3.3	<i>Sharpe Alpha</i>	104
4.3.4	Solver	104
4.4	Kesimpulan	105

5 ANALISIS PERUNTUKAN HARTA TANAH BAGI SYARIKAT HARTA TANAH TERPILIH

5.1	Pengenalan	106
5.2	Perincian Peruntukan Pelaburan Efektif	
	Harta Tanah Syarikat Terpilih	107
5.2.1	Mui Properties	108
5.2.2	Bolton Berhad	112
5.2.3	Island & Peninsular Berhad	116
5.2.4	Hong Leong Berhad	118
5.2.5	Selangor Properties	120
5.2.6	Selangor Dredging Berhad	123
5.3	<i>Sharpe Alpha</i>	126
5.3.1	Mui Properties Berhad	126
5.3.2	Bolton Berhad	127
5.3.3	Island & Peninsular Berhad	129
5.3.4	Hong Leong Properties Berhad (Guoco)	130

5.3.5	Selangor Properties	131
5.3.6	Selangor Dredging	132
5.4	Kesimpulan	133

6 KESIMPULAN DAN CADANGAN

6.1	Pengenalan	138
6.2	Limitasi Kajian	139
6.3	Ringkasan Penemuan Kajian	140
6.4	Kesimpulan Kajian	147
6.5	Cadangan Penyelidikan	150

BIBLIOGRAFI	152
--------------------	-----

LAMPIRAN	160
-----------------	-----

SENARAI JADUAL

JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 3.1	Nilai Nominal Terbitan Modal Berbayar dan Peratus atau Jumlah Minima	58
Jadual 3.2	Paras Rezab Bagi Sesebuah Syarikat	62
Jadual 3.3	Harta Tanah Mui Properties Pada Tahun 2001	75
Jadual 3.4	Portfolio Pelaburan Harta Tanah Bolton Berhad 2003	76
Jadual 3.5	Portfolio Pelaburan Harta Tanah Island & Peninsular Berhad 2003	77
Jadual 3.6	Portfolio Pelaburan Harta Tanah Hong Leong Berhad (GUOCO)	78
Jadual 3.7	Portfolio Pelaburan Harta Tanah Selangor Properties 2003	79
Jadual 3.7	Portfolio Pelaburan Harta Tanah Selangor Properties 2003	79
Jadual 3.8	Senarai Pelaburan Harta Tanah Mui Properties	81
Jadual 3.9	Pelaburan Dan Pembangunan Harta Tanah Bolton Berhad Sehingga Tahun 2005	82
Jadual 3.10	Senarai Pelaburan Harta Tanah Island & Peninsular Berhad	84

Jadual 3.11	Senarai Pelaburan Harta Tanah Hong Leong Properties (GUOCO)	86
Jadual 3.12	Senarai Pelaburan Harta Tanah Selangor Properties Sehingga Tahun 2003	88
Jadual 3.13	Senarai Pelaburan Harta Tanah Selangor Dredging Sehingga Tahun 2003	91
Jadual 3.14	Senarai Aktiviti Syarikat Harta Tanah Terpilih	
Jadual 3.15	Implikasi Peruntukan Efektif Terhadap Aktiviti Pelaburan Harta Tanah	

SENARAI RAJAH

RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.0	Jumlah Aset Bolton Berhad Pada Tahun 1997-2002	6
Rajah 5.1	Peruntukan Pelaburan Efektif Mui Properties 1996-2003	108
Rajah 5.2	Nilai <i>R-squared</i> Mui Properties 1996-2003	110
Rajah 5.3	Peruntukan Pelaburan Efektif Harta Tanah Bolton Berhad 1996-2003	112
Rajah 5.4	Nilai <i>R-squared</i> Bolton Berhad 1996-2003	114
Rajah 5.5	Peruntukan Pelaburan Efektif Island & Peninsular 1996-2003	116
Rajah 5.6	Nilai <i>R-squared</i> Island & Peninsular 1996-2003	117
Rajah 5.7	Peruntukan Pelaburan Efektif Hong Leong Properties Berhad 1996-2003	118
Rajah 5.8	Nilai <i>R-squared</i> Hong Leong Properties Berhad (Guoco) 1996-2003	119
Rajah 5.9	Peruntukan Pelaburan Efektif Harta Tanah Selangor Properties 1996-2003	120
Rajah 5.10	Nilai <i>R-squared</i> Selangor Properties	122
Rajah 5.11	Peruntukan Pelaburan Efektif Selangor Dredging 1996-2003	123
Rajah 5.12	Nilai <i>R-squared</i> Selangor Dredging Berhad 1993-2005	124

Rajah 5.13	Nilai <i>Sharpe Alpha</i> Mui Properties 1996-2003	126
Rajah 5.14	Nilai Sharpe Alpha Bolton Berhad	127
Rajah 5.15	Nilai Sharpe Alpha Island & Peninsular 1996-2003	129
Rajah 5.16	Nilai <i>Sharpe Alpha</i> Hong Leong Properties (Guoco) 1996-2003	130
Rajah 5.17	Nilai Sharpe Alpha Selangor Properties 1996-2003	131
Rajah 5.18	Nilai Sharpe Alpha Selangor Dedging 1996-2003	132

SENARAI CARTA

CARTA	TAJUK	MUKA SURAT
Carta 1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	15

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Pelaburan harta tanah membentuk bahagian yang penting di dalam pasaran pelaburan di Malaysia. Pelabur akan menentukan apakah faktor yang akan diambil kira untuk menentukan jenis pelaburan mereka. Projek sarjana ini memfokuskan kajian ke atas strategi portfolio harta tanah bagi memilih beberapa syarikat harta tanah yang tersenarai di kaunter utama Bursa Malaysia Berhad (dahulu dikenali sebagai Bursa Saham Kuala Lumpur). Terdapat beberapa teori dan pendekatan kepada strategi portfolio (Brown, 1991; Hishamuddin, 2001) yang berkaitan dengan peruntukan portfolio harta tanah yang optimal.

Return Based Style Analysis (RBSA) merupakan satu model faktor yang membentuk satu *constraint regression* yang menentukan atribut bagi membentuk pulangan terdahulu bagi portfolio harta tanah sesuatu amanah harta dengan menggunakan indeks pasaran. *RBSA* menyediakan beberapa faktor exposure atau ciri-ciri stok yang akan menentukan pulangan. Koefisien yang ditentukan melalui analisis ini

digunakan untuk menerangkan perkembangan bagi portfolio. Faktor yang didefinisikan sebagai indeks pasaran mewakili pelbagai kelas aset seperti stok, bon, tunai atau jenis pelaburan (Hishamuddin dan Ruddock, 2000).

Berdasarkan kajian terdahulu oleh Hishamuddin dan Ruddock (2000), serta Webb dan Myer (1996), harta tanah perdagangan merupakan pelaburan harta tanah di United Kingdom dan Amerika Syarikat. Myer dan Webb (1996) mengaplikasikan pendekatan yang diperkenalkan oleh Sharpe (1988) iaitu *RBSA* ke atas beberapa sampel syarikat harta tanah (CREFs) di Amerika Syarikat. Analisis tersebut berdasarkan data indeks yang dibentuk daripada nilai modal bagi lima jenis harta tanah iaitu pejabat, perniagaan, pejabat R&D, gudang dan apartmen. Myer dan Webb (1998) dan Liang dan McIntosh (1998) juga mengaplikasikan analisis *style* ke atas Amanah Harta Tanah (REITs) di Amerika Syarikat.

Selain itu, menurut Lee (1998) dengan menggunakan pendekatan kaedah yang sama, keputusan ke atas 37 syarikat harta tanah di United Kingdom, sebagai sampel kajian menunjukkan bahawa analisis *style* boleh diaplikasikan secara efektif untuk menganalisis perkembangan portfolio harta tanah. Di samping itu, kaedah ini dapat memberikan indeks yang menunjukkan syarikat harta tanah yang mempunyai pelaburan yang baik. Di samping itu, analisis ini juga mampu menjelaskan dua persoalan penting di dalam kajian ini iaitu, siapakah pengurus harta tanah yang terbaik dan mengapa? (Lee, 1998). Analisis ini juga bertujuan untuk menilai keupayaan pengurus dana di dalam membuat dan menentukan pelaburan harta tanah syarikat. Selain itu juga, analisis ini adalah untuk menilai prestasi syarikat berdasarkan aktiviti pelaburan yang dijalankan oleh syarikat.

Oleh yang demikian, dengan merujuk kepada kajian terdahulu, kaedah ini diaplikasikan ke atas enam buah syarikat harta tanah tersenarai di Malaysia untuk mengenalpasti dan membuat perbezaan di antara peruntukan pelaburan harta tanah sebenar yang terbaik berdasarkan perbezaan secara deskriptif ke atas peruntukan pelaburan sebenar harta tanah syarikat.

Tujuan utama kajian ini adalah untuk mengenalpasti strategi portfolio syarikat harta tanah tersenarai dan implikasinya ke atas peruntukan portolio harta tanah. Kajian ini mengaplikasi model regresi berganda bagi menilai pendedahan dan perkembangan portfolio harta tanah syarikat. Model ini dihasilkan melalui kajian yang dijalankan oleh Sharpe (1998, 1992) bagi mengukur pendedahan setiap komponen pulangan portfolio syarikat (Hishamuddin, 2001).

Berdasarkan pergerakan harga saham dari tahun 1996-2003, jumlah pulangan daripada enam buah syarikat harta tanah terpilih akan ditentukan. Pulangan harta tanah syarikat ini dianalisis bagi mendapatkan nilai *R-squared* dan *Sharpe Alpha*. Seterusnya, keputusan peratus peruntukan pelaburan efektif ditunjukkan melalui graf peruntukan efektif bagi tiga jenis harta tanah iaitu kediaman, perniagaan dan pejabat. Graf peruntukan efektif yang dihasilkan melalui *Return Based Style Analysis (RBSA)* akan dibandingkan dengan peruntukan pelaburan sebenar syarikat harta tanah akan diterangkan secara deskriptif.

1.2 Penyataan Masalah

Berdasarkan Laporan Pasaran Harta Tanah 1999, langkah pemulihan ekonomi yang komprehensif oleh Kerajaan dapat dilihat kesannya melalui peningkatan ekonomi dan pasaran harta yang lebih yakin dalam tahun 1999. Hasilnya, Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) tahunan berkembang 4.1 peratus bagi tempoh separuh tahun kedua 1998 melepasi angka sasaran 1.0 peratus. Di pasaran saham Kuala Lumpur (kini dikenali sebagai Bursa Malaysia Sendirian Berhad, Indeks Komposit melonjak lebih 200 mata, namun demikian ia masih 25 peratus di bawah paras sebelum krisis ekonomi bulan Jun 1997 (Laporan Pasaran Harta 1999).

Gambaran pasaran harta tanah pada tahun 1999 ini jelas menunjukkan bahawa keadaan pasaran harta tanah dan pasaran saham berkaitan di antara satu sama lain. Kesan kejatuhan ekonomi juga telah mengakibatkan kejatuhan pasaran saham dan

pasaran harta tanah. Secara tidak langsung, peruntukan pelaburan harta tanah dapat digambarkan melalui pergerakan harga saham di Bursa Malaysia Berhad.

Di dalam menentukan perkaitan atau hubungan ini, syarikat harta tanah tersenarai di Bursa Malaysia Berhad merupakan sumber kajian utama bagi menerangkan perkaitan di antara harga saham dan prestasi pulangan harta tanah. Terdapat 100 buah syarikat harta tanah yang tersenarai di Papan Utama Bursa Malaysia Berhad di bawah kaunter harta tanah dan 2 buah syarikat harta tanah di Papan Kedua Bursa Malaysia Berhad. Namun demikian, kesemua syarikat harta tanah ini tidak menjalankan aktiviti pelaburan harta tanah. Aktiviti yang dijalankan oleh sesebuah syarikat harta tanah itu perlu dirujuk bagi memastikan sama ada kesemua syarikat harta tanah tersenarai ini benar-benar menjalankan aktiviti pelaburan harta tanah. Aktiviti pelaburan ini penting bagi mencerminkan kegiatan pelaburan syarikat yang akan menerangkan prestasi pelaburan.

Syarikat harta tanah yang menjalankan aktiviti pelaburan perlu bersedia untuk berhadapan dengan pelbagai risiko. Hal ini bererti bahawa pelaburan sesebuah syarikat harta tanah tersebut tidak memberikan satu keuntungan yang pasti. Dengan kata lain, tingkat keuntungan yang akan diperolehi oleh sesebuah syarikat harta tanah adalah tidak pasti. Para pelabur syarikat harta tanah ini perlu berdepan dengan ketidakpastian risiko yang wujud di dalam proses pelaburan (Suruhanjaya Sekuriti, 2004). Oleh yang demikian, para pelabur ini perlu merangka strategi pelaburan yang mantap bagi menghasilkan kadar pulangan yang lumayan terhadap pelaburan yang dijalankan di samping dapat mengurangkan risiko yang terpaksa di hadapi oleh syarikat.

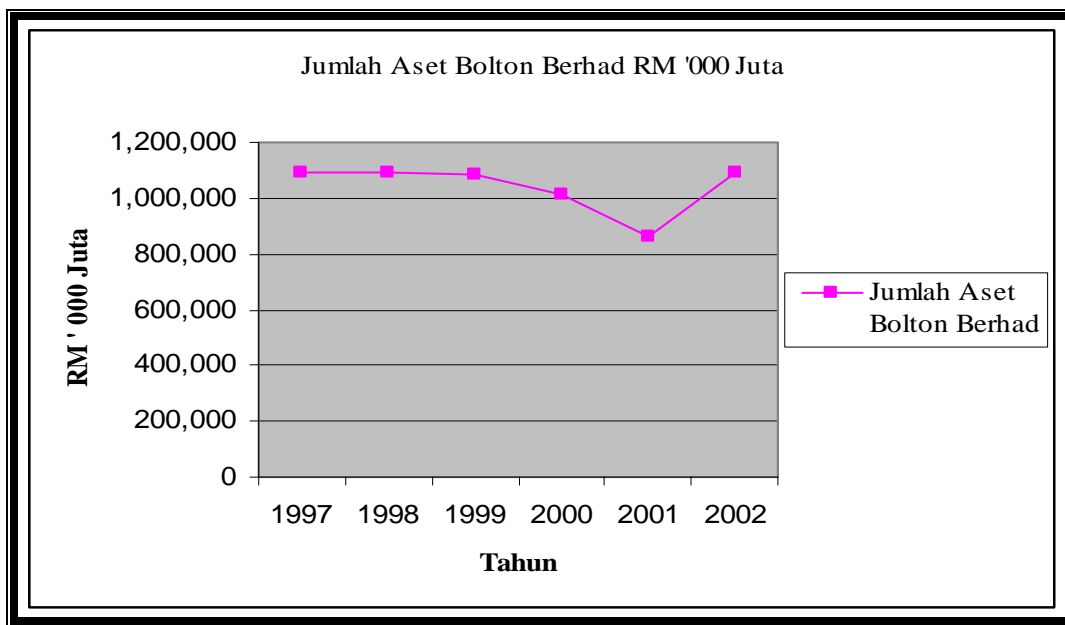
Namun demikian, strategi portfolio harta tanah tidak semata-mata hanya berdasarkan “*intuitive judgement*” dan pengalaman di dalam membuat keputusan pelaburan (Hishamuddin, 2001). Keputusan pelaburan syarikat harta tanah ini perlu dibuat secara konsisten dan memberikan satu keputusan pelaburan yang terbaik. Tetapi wujud masalah atau kekangan yang terpaksa dihadapi oleh para pelabur di dalam menentukan keputusan pelaburan harta tanah yang efektif.

Terdapat pelbagai masalah di dalam membentuk strategi pelaburan dan menentukan peruntukan pelaburan yang terbaik dan efektif bagi sesebuah syarikat harta tanah seperti masalah di dalam pengumpulan data-data harta tanah di mana data-data ini tidak lengkap. Hal ini berbeza dengan pasaran saham di mana setiap minit pergerakan harga saham dicatatkan dan boleh dirujuk dengan mudah. Kebanyakan data harta tanah atau transaksi yang berbentuk nilai modal dan sewaan bangunan tidak tercatat sepenuhnya di dalam Laporan Pasaran Harta yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan. Oleh kerana masalah kekurangan data yang timbul ini, maka terdapat kesukaran bagi pihak pelabur dan pengurus syarikat di dalam menentukan keputusan sesuatu pelaburan harta tanah itu.

Oleh yang demikian, terdapat satu kaedah yang telah diperkenalkan oleh Sharpe (1988) dapat mengatasi masalah di dalam menentukan peruntukan pelaburan yang efektif bagi syarikat harta tanah ini. Menurut artikel yang ditulis oleh Sharpe (1992) yang bertajuk “*Asset Allocation : Management Style and Performance Measurement* “, model *asset class factor* mampu untuk mengatasi masalah yang timbul di dalam menentukan proses pelaburan. Kaedah ini boleh menyediakan pendapat yang selaras dan konsisten bagi keputusan sesuatu pelaburan harta tanah. Kaedah ini juga membantu pelabur harta tanah untuk menggunakan sebaik-baiknya maklumat dan menggunakan kelebihan dari perbandingan yang wujud. Analisis ‘*style*’ boleh membantu pelabur melaksanakannya secara ekonomik (Sharpe, 1992). Kaedah ini juga mampu meminimalkan kadar jangkaan pelaburan yang dilaksanakan oleh pengurus harta tanah yang hanya berdasarkan “*intuitive judgement*” dan pengalaman semata-mata. Oleh itu, kaedah *RBSA* ini dicadangkan untuk mengatasi masalah di dalam menentukan pelaburan harta tanah efektif bagi syarikat harta tanah di Malaysia.

Terdapat beberapa kajian lepas mengenai peruntukan pelaburan efektif harta tanah yang dilaksanakan di United Kingdom dan Amerika Syarikat (Sharpe, 1988; Webb dan Myer, 1996; serta Hishamuddin dan Ruddock, 2001) yang telah berjaya membuktikan bahawa kaedah analisis ‘*style*’ ini boleh membantu pelabur mengatasi masalah di dalam menentukan pelaburan efektif. Oleh yang demikian, kaedah ini

diaplikasikan di Malaysia bagi membantu pelabur syarikat harta tanah di Malaysia membuat satu keputusan pelaburan harta tanah yang konsisten dan efektif. Selain itu, kaedah ini dicadangkan untuk mengatasi masalah kekurangan data dan kerahsiaan data yang wujud di dalam sektor harta tanah.



Rajah 1.0 : Jumlah Aset Bolton Berhad Pada Tahun 1997-2002

Sumber : Laporan Tahunan Bolton Berhad 2002

Berdasarkan Rajah 1.0 di atas, didapati syarikat harta tanah seperti Bolton Berhad masih lagi memiliki sejumlah besar asset meskipun ketika kegawatan ekonomi. Pemilikan aset yang besar ini bererti syarikat ini memiliki pelaburan harta tanah yang besar di sekitar tahun kajian. Tetapi mengapakah syarikat harta tanah ini masih mampu ‘menyimpan’ sejumlah aset yang besar ketika berlakunya kegawatan ekonomi yang menyebabkan kejatuhan pasaran harta tanah dan pasaran saham? Persoalan kajian ini berkait rapat dengan prestasi dan keputusan pelaburan harta tanah syarikat.

Prestasi pelaburan harta tanah dan keputusan pelaburan sesebuah syarikat harta tanah juga dikatakan mempengaruhi pergerakan harga saham yang diapungkan di Bursa Malaysia Berhad. Secara tidak langsung, aktiviti pelaburan harta tanah syarikat harta tanah di Malaysia menjadi *proxy* kepada pergerakan harga saham di Bursa Malaysia.

Bagi mengkaji pernyataan ini, kaedah *RBSA* yang menghasilkan keputusan yang digambarkan oleh nilai *R-squared*, *Sharpe Alpha*, dan graf Peruntukan Efektif akan dibandingkan dengan peruntukan sebenar pelaburan harta tanah syarikat secara deskriptif bagi melihat sejauhmana harga saham ini dikatakan sebagai *proxy* kepada syarikat harta tanah.

1.3 Objektif Kajian

Tiga objektif yang ingin dicapai oleh kajian ini adalah seperti berikut:

1. Mengenalpasti syarat penyenaraian di Bursa Malaysia Berhad dan mengenalpasti aktiviti syarikat harta tanah terpilih yang tersenarai di Bursa Malaysia Sdn. Bhd (dahulu dikenali sebagai Bursa Saham Kuala Lumpur)
2. Menentukan peratus peruntukan harta tanah efektif syarikat harta tanah terpilih di Malaysia berdasarkan *Return Based Style Analysis (RBSA)*.
3. Implikasi peruntukan efektif terhadap aktiviti pelaburan syarikat harta tanah.

1.4 Skop Kajian

Kajian ini memfokuskan kepada beberapa syarikat harta tanah terpilih yang tersenarai di Bursa Malaysia Sdn Bhd (dahulu dikenali sebagai Bursa Saham Kuala Lumpur). Terdapat enam buah syarikat yang terpilih iaitu Mui Properties Berhad, Bolton Berhad, Island & Peninsular Berhad, Hong Leong Berhad (Guoco Land) Berhad, Selangor Properties Berhad, dan Selangor Dredging Berhad.

Syarikat harta tanah yang dipilih memiliki rangkaian pelaburan harta tanah di dalam sektor kediaman, perniagaan dan pejabat di sekitar Kuala Lumpur. Di samping

itu, syarikat harta tanah terpilih mempunyai portfolio pelaburan harta tanah di dalam sektor perniagaan, pejabat, dan kediaman yang melebihi daripada 50 peratus daripada jumlah nilai buku terkini senarai harta tanah bagi tahun 1996-2003.

Kajian ini meneliti dan menganalisis peruntukan pelaburan bagi syarikat harta tanah terpilih di antara tahun 1996-2003. Peruntukan pelaburan harta tanah syarikat dibahagi kepada dua bahagian iaitu pelaburan harta tanah secara langsung dan secara tidak langsung. Namun demikian data yang diperolehi dianalisis secara *trailing* atau menyeret data bagi setiap tiga tahun.

RBSA yang diperkenalkan oleh Sharpe pada tahun 1988 diaplikasikan di dalam kajian ini bagi mendapatkan peruntukan harta tanah efektif. Perbandingan secara deskriptif akan dilaksanakan di antara peruntukan harta tanah efektif dengan peruntukan harta tanah sebenar. Kajian ini bukan bertujuan untuk membina model regresi berganda tetapi mengaplikasikan *RBSA* ke atas syarikat harta tanah Malaysia.

1.5 Kepentingan Kajian

Kepentingan kajian adalah seperti berikut:-

- a) Hasil kajian ini merupakan satu bahan rujukan bagi pelabur individu atau institusi pelaburan yang terlibat di dalam pelaburan harta tanah di Bursa Malaysia Berhad.
- b) Kajian ini juga merupakan satu bahan rujukan pelaburan harta tanah bagi ahli akademik sebagai maklumat tambahan kepada maklumat sedia ada.
- c) Kajian ini diharap dapat membantu para pelabur dan pengurus dana untuk memperuntukkan jumlah pemberat pelaburan di antara pelaburan harta tanah secara langsung dan secara tidak langsung.
- d) Kajian ini dapat menentukan risiko dan pulangan di antara pelaburan harta tanah secara langsung dan pelaburan harta tanah secara tidak langsung.

1.6 Metodologi Penyelidikan

Kajian ini menekankan metodologi penyelidikan yang berdasarkan kepada dua aspek penting iaitu aspek teoritikal dan aspek praktikal.

1.6.1 Aspek Teoritikal

a) Tajuk Kajian

Masalah yang timbul dikenalpasti dengan teliti di peringkat awal kajian.

Kemudian, rangka dan tujuan penyelidikan kajian ini ditentukan. Terdapat dua objektif utama yang dijadikan panduan di dalam kajian ini. Kepentingan kajian dan objektif kajian ini ditetapkan untuk menjelaskan kajian yang hendak dilaksanakan. Seterusnya, skop bagi kajian ditetapkan bagi membantu penulis membuat liputan kajian yang teratur dan meliputi ruang lingkup sebenar kajian.

b) Kajian Literatur/Teori

Pada peringkat ini, data yang berkaitan dengan teori yang berkaitan dengan kajian dikumpulkan dan dianalisis. Data yang dikumpulkan merupakan data sekunder. Data yang dikumpulkan adalah menerusi bahan bercetak dan bahan elektronik yang berkaitan dengan pelaburan harta tanah, portfolio harta tanah dan analisis yang berkaitan dengan portfolio harta tanah seperti *RBSA*. Data sekunder ini diperolehi melalui pembacaan daripada buku rujukan, journal, artikel, kertas kerja seminar, projek sarjana, dan sebarang bahan yang sesuai dengan kajian mengenai pelaburan harta tanah. Penerangan lanjut tentang *RBSA* serta konsep pengaplikasiannya akan diterangkan dalam Bab 4.

Data sekunder yang dinyatakan di dalam kajian ini termasuk nilai modal harta tanah kediaman, perniagaan dan pejabat bagi memperolehi pulangan pelaburan harta tanah secara langsung. Harga tutup pada penghujung tahun saham harta tanah syarikat digunakan bagi memperolehi pulangan pelaburan harta tanah

secara tidak langsung. Oleh yang demikian, sumber utama bahan sekunder bagi kajian ini adalah data daripada Laporan Pasaran Harta Tanah, Laporan Tahunan Syarikat Harta Tanah, pergerakan harga saham syarikat harta tanah terpilih yang tersenarai di Bursa Malaysia Berhad dan Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM).

1.6.2 Aspek Praktikal

Aspek praktikal bermaksud kerja-kerja yang melibatkan pengumpulan data serta hasil yang didapati daripada kajian terdahulu. Aspek praktikal meliputi perkara-perkara berikut :-

a) Pengumpulan Data dan Maklumat

Peringkat ini dimulakan dengan pengumpulan data sekunder. Data-data sekunder adalah data-data yang berkaitan dan boleh didapati daripada akhbar-akhbar tempatan, buku-buku rujukan, majalah, kertas-kertas seminar, laporan projek sarjana yang lepas, jurnal-jurnal, laporan tahunan, laporan pasaran harta tanah, dan laman web yang berkaitan. Data-data dan maklumat ini digunakan sebagai panduan dalam penulisan. Antara data sekunder yang dikumpul ialah definisi bagi istilah yang berkaitan, dan kaedah *RBSA*.

Selain itu, data sekunder seperti jumlah portfolio pelaburan, nilai buku, nilai modal, indeks harga saham, serta data lain yang berkaitan akan digunakan dalam analisis kajian ini untuk mencapai objektif kajian.

b) Penganalisaan Data dan Penemuan

Data kajian yang dikumpulkan dianalisis berdasarkan pernyataan masalah yang ditentukan bagi mencapai objektif kajian. Peringkat ini merupakan peringkat yang paling penting di dalam kajian. Peringkat ini memfokuskan kepada pembinaan indeks kediaman, perniagaan dan pejabat.

Indeks ini dianalisis dengan menggunakan *Return Based Style Analysis (RBSA)*. Hasil kajian ini ditunjukkan melalui graf peruntukan efektif. Kemudian, peruntukan harta tanah efektif ini dibandingkan dengan peruntukan sebenar harta tanah syarikat. Peringkat ini berkaitan dengan persoalan objektif kedua kajian. Penemuan kajian dibincangkan secara terperinci di dalam Bab 5 kajian ini.

c) Cadangan dan Kesimpulan

Peringkat keempat merupakan peringkat kesimpulan data yang dianalisis di peringkat ketiga. Kesimpulan adalah selari dan menjawab dua objektif yang ditetapkan di peringkat awal kajian. Kesimpulan dibuat berdasarkan hasil penyelidikan yang diperolehi daripada analisis yang telah dijalankan. Ringkasan penemuan kajian dan kesimpulan dibincangkan di dalam Bab 6 iaitu bab terakhir di dalam projek sarjana ini. Beberapa cadangan dan kajian lanjutan diberikan di dalam kajian ini.

1.7 Susunatur Bab

Kajian ini terbahagi kepada enam bab. Berikut merupakan penerangan bagi susunatur bab bagi kajian ini.

1.7.1 Bab 1 : Pendahuluan

Bab satu membincangkan pengenalan bagi kajian ini. Seterusnya bab ini menjelaskan latarbelakang kajian, pernyataan masalah kajian, objektif, skop, kepentingan dan metodologi kajian seterusnya susunatur bab.

1.7.2 Bab 2 : Pengenalan Kepada Pelaburan Harta Tanah Secara Langsung Dan Pelaburan Harta Tanah Secara Tidak Langsung

Bab dua membincangkan tentang kajian literatur. Di dalam bab ini kajian literatur bagi pelaburan harta tanah diterangkan dengan merujuk kepada definisi, teori dari bahan bercetak, dan kajian sokongan yang didapati diperolehi daripada jurnal, artikel, serta projek sarjana yang lepas. Beberapa kriteria pelaburan harta tanah secara langsung dan secara tidak langsung ditekankan di dalam bab ini.

1.7.3 Bab 3 : Syarat Penyenaraian dan Pemilihan Syarikat Harta Tanah Tersenarai Bagi Aplikasi *Return Based Style Analysis (RBSA)*

Bab tiga menerangkan gambaran komprehensif bagi kajian kes. Penerangan mengenai syarat penyenaraian dan syarikat harta tanah terpilih diterangkan dengan jelas berdasarkan beberapa sebab yang menyokong kajian. Penjelasan mengenai proses pemerolehan data dan keperluan data diterangkan dengan jelas di dalam bab ini. Bab ini juga menerangkan mengenai aktiviti pelaburan dan pemilihan beberapa syarikat harta tanah tersenarai.

Pemilihan syarikat harta tanah tersenarai ini adalah berdasarkan beberapa kriteria yang tertentu. Pemilihan ini adalah bagi menjawab persoalan objektif pertama kajian iaitu mengenalpasti syarat penyenaraian di Bursa Malaysia Berhad dan mengenalpasti aktiviti beberapa syarikat harta tanah yang tersenarai di Bursa Malaysia. Selain itu, aktiviti pelaburan dan peruntukan sebenar pelaburan harta tanah juga dibincangkan di dalam Bab 3 ini bagi membantu penulis mencapai objektif kedua kajian.

1.7.4 Bab 4 : Metodologi Pengumpulan Data Dan Kaedah Analisis Data

Bab ini memfokuskan kepada metodologi pengumpulan data dan kaedah analisis data yang telah dikumpul. Data yang dikumpul merupakan data yang bersiri dari tahun 1996-2003. Kaedah pengumpulan data mentah daripada dua sumber utama iaitu pergerakan harga saham dan Laporan Pasaran Harta diterangkan bermula dari peringkat awal. Di samping itu, teori mengenai *RBSA (Return Based Style Analysis)* yang dikemukakan oleh Sharpe (1988) diterangkan di dalam bab ini.

Penerangan mengenai kaedah analisis yang digunakan seperti maklumat mengenai *RBSA* diterangkan di dalam bab ini. Selain itu, Bab 4 ini juga membincangkan hasil analisis yang dirujuk bagi menerangkan kajian. Hasil analisis digambarkan melalui graf peruntukan efektif dan dua nilai utama yang dirujuk ialah nilai *R-squared* dan *Sharpe Alpha*.

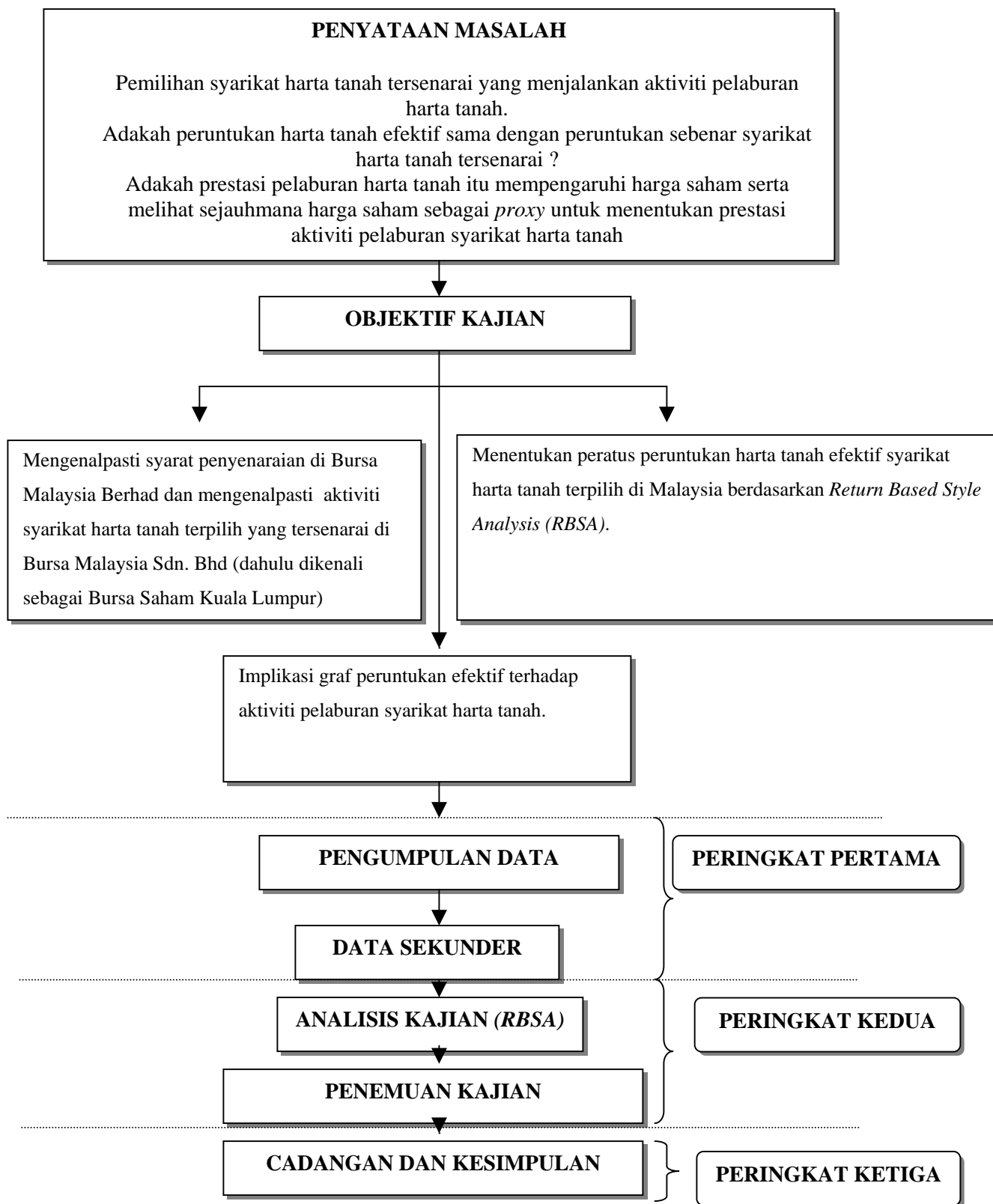
1.7.5 Bab 5 : Analisis Kajian

Bab ini menerangkan keputusan analisis iaitu peruntukan harta tanah efektif bagi syarikat harta tanah terpilih dengan menggunakan kaedah *RBSA*. Hasil analisis yang digambarkan melalui graf peruntukan efektif bagi menghuraikan objektif kedua kajian iaitu menentukan peratus peruntukan harta tanah efektif syarikat harta tanah terpilih di Malaysia berdasarkan *RBSA*. Perbandingan hasil analisis ini dibandingkan dengan peruntukan pelaburan sebenar harta tanah syarikat secara deskriptif.

Di samping itu juga, Bab 5 ini juga mengandungi penerangan objektif ketiga kajian iaitu melihat implikasi atau kesan hubungan antara harga saham dan prestasi pulangan harta tanah. Petunjuk kepada implikasi atau kesan hubungan ini digambarkan oleh dua nilai utama yang dirujuk iaitu nilai *R-squared* dan *Sharpe Alpha*.

1.7.6 Bab 6 : Kesimpulan Dan Cadangan

Bab 6 merupakan bab terakhir bagi kajian ini. Bab ini mengandungi penerangan ringkas penemuan kajian, pencapaian objektif, masalah dan limitasi yang dihadapi semasa melaksanakan kajian, cadangan langkah yang sesuai bagi penyelesaian masalah-masalah yang dikenalpasti dan cadangan kajian lanjutan. Kesimpulan bagi keseluruhan kajian akan dimuatkan di dalam bab ini.



Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian

BIBLIOGRAFI

i) Buku

Barter, Sthephen L (1998). *Real Estate Finance*. London : Butterworth.

Beaton, William R., dan Bond, Robert J. (1976). *Real Estate*. United States of America : Goodyear Publishing Company, Inc.

Beaton, William R., dan Robertson, Terry (1997). *Real Estate Investment* Second Edition. United States of America: Prentice-Hall, Inc.

Churchill, G.A. (1996). *Basic Marketing Reseach*. New York. The Drydon Press.

Fadilah, Mohd Taufek (1987). *Pelaburan Harta*. Malaysia: Fajar Bakti.

Haji Azlan Khalili, Haji Shamsudin (1993). *Saham dan Pelaburan Yang Perlu Anda Tahu*. Malaysia: Fajar Bakti.

Hargitay, Stephen E., dan Yu, Shi-Ming (1993). *Property Investment Decisions- A Quantitative Approach*. London: E & FN Spon, An Imprint of Chapman & Hall.

Hoesli, Martin dan MacGregor. D. Bryan (2000) *Property Investment-Principles and Practice of Portfolio Management*. London: Longman

Ismail, Ibrahim (1994). *Saham dan Sekuriti*. Malaysia: Fajar Bakti.

Jaffe, Austin J., dan Sirman, C.F. (1986). *Fundamental of Real Estate Investment*. United State of America: Prentice-Hall, Inc.

Lucas, L. and Riepe, M. W. (1996), *The Role of Returns-Based Style Analysis: Understanding, Implementing, and Interpreting the Technique*, Ibbotson Associates, Inc.

Markowitz, H. M. (1959), *Portfolio Selection: Efficient Diversification of Investments*, John Wiley & Sons, New York.

Rahim & Co. Research. Sdn. Bhd. (1994). *The Klang Valley Condominium Market 1994 & Beyond*. Malaysia. Rahim & Co. Research Sdn. Bhd.

Reily, F.K. dan Brown., K.C. (2000). *Investment Analysis and Portfolio Management*. Sixth Edition. United State of America: The Dryden Press.

Sharpe, William F. (1981). *Investments*. United State Of America: Prentice Hall, Inc., Eaglewood Cliffs, N.J.

Shilling, James D. (2002). *Real Estate*. Thirteenth Edition. United States of America: Courier-Westford.

Weidemer, John P (1979). *Investment*. London : Butterworth

ii) Artikel/Journal

Brown, G., Draper, P. and McKenzie, E. (1997), Consistency of UK Pension Fund Investment Performance, *Journal of Business Finance & Accounting* (March), Vol. 24 No. 2, pp. 155-178.

Brown, S. J. and Goetzmann, N. (1997), Mutual Fund Styles, *Journal of Financial Economics*, Vol. 43 No. 3, pp. 373-399.

Fiedler, L.E dan Lim, A.P (1998), Dequity: A Seamless World of Real Estate Deb & Equity, *Real Estate Riview (Winter)*, 21-29.

Hishamuddin, Mohd Ali dan Ruddock, Les (2000) The Impact of Portfolio Strategy on the 'Style' Performance of UK Property Companies. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 5 (3), 123-133.

Lizieri, C. and Finlay, L. (1995), International Property Portfolio Strategies, *Journal of Property Valuation & Investment*, Vol. 13 No. 1, pp. 6-21.

Lee, S. (1999), Style Analysis and Property Fund Performance, *Journal of Property Investment and Finance*, 17 (2), 145-156.

Liang, Y. And McIntosh, W. (1998), REIT Style and Performance, *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 4 (1), 69-78.

McIntosh, W., Davidson, W. N. and Albert, J. D. (1987), Capital Budgeting Practices of Corporate Real Estate Executives, *Appraisal Journal*, January, pp. 125-137.

Myer, F.C.N. dan Webb, J.R. (1996), Management Styles and Asset Allocation in Real Estate Portfolios, *The Journal of Real Estate Portfolio Management*, 2 (2), 119-125.

Myer, F.C.N. dan Webb, J.R. (2000), Management Styles of Real Estate Fund,
The Journal of Real Estate Portfolio Management, 6 (4), 339-348.

Reilly, F. K, Marquardt, R. dan Price, D. (1997). Real Estate As Inflation Hedge.
Riview of Business and Economic Research. (7), 6-20.

Sharpe, W.F. (1992), Asset Allocation: Management Style and Performance
Measurement, *Journal of Portfolio Management*, 18 (2) (Winter), 7-19.

iii) Kertas Seminar

Fiedler, Mervyn (1996). Some Developments in Derivatives in Real Estate
Market. *2nd Annual Conference Pacific Rim Real Estate Society
Conference*. January 21-24. Sanctuary Cove, Queensland: PRRES, 2.

Fernandez, E. (1993). *Conference Service Apartment and Condominium*.

Fernandez, E (1991). The Condominium Sector dlm *Property Cycle-The Global
& Malaysia Experience*. Kuala Lumpur.

iv) Kamus dan Encyclopedia

Christina Ruse (1988). *Oxford Students Dictionary*. 2nd ed. Shah Alam: Fajar
Bakti

Dewan Bahasa Dan Pustaka (1992). *Kamus Dewan*. Kementerian Pendidikan
Malaysia, Kuala Lumpur

Encyclopedia of Real Estate. (1987)

v) Laporan

AHP (2002). *Laporan Tahunan 2002*. Malaysia : Laporan Tahunan.

Bolton Berhad (2001). *Laporan Tahunan 2001*. Malaysia : Laporan Tahunan.

Bolton Berhad (2002). *Laporan Tahunan 2002*. Malaysia : Laporan Tahunan.

Bolton Berhad (2003). *Laporan Tahunan 2003*. Malaysia : Laporan Tahunan.

DynaQuest (2002). *Stock Performance Guide*. Penang : DynaQuest Sdn. Bhd.

Hong Leong Properties Bhd (1996). *Laporan Tahunan 1996*. Malaysia: Laporan Tahunan .

Hong Leong Properties Bhd (1997). *Laporan Tahunan 1997*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Hong Leong Properties Bhd (1998). *Laporan Tahunan 1998*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Hong Leong Properties Bhd (1999). *Laporan Tahunan 1999*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Hong Leong Properties Bhd (2000). *Laporan Tahunan 2000*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Hong Leong Properties Bhd (2001). *Laporan Tahunan 2001*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Hong Leong Properties Bhd (2002). *Laporan Tahunan 2002*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Hong Leong Properties Bhd (2003). *Laporan Tahunan 2003*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Investors Digest, (Mid January 1994 – Mid January 2003). Kuala Lumpur Stock Exchange.

Island & Peninsular Bhd (2000). *Laporan Tahunan 2000*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Island & Peninsular Bhd (2001). *Laporan Tahunan 2001*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Island & Peninsular Bhd (2002). *Laporan Tahunan 2002*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Island & Peninsular Bhd (2003). *Laporan Tahunan 2003*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Laporan Pasaran Harta, tahun 1996-2003, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan.

Mui Properties Bhd (1995). *Laporan Tahunan 1995*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Mui Properties Bhd (1996). *Laporan Tahunan 1996*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Mui Properties Bhd (1997). *Laporan Tahunan 1997*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Mui Properties Bhd (1998). *Laporan Tahunan 1998*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Mui Properties Bhd (1999). *Laporan Tahunan 1999*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Mui Properties Bhd (2000). *Laporan Tahunan 2000*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Mui Properties Bhd (2001). *Laporan Tahunan 2001*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Mui Properties Bhd (2002). *Laporan Tahunan 2002*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Mui Properties Bhd (2003). *Laporan Tahunan 2003*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Selangor Dredging Bhd (2000). *Laporan Tahunan 2000*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Selangor Dredging Bhd (2001). *Laporan Tahunan 2001*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Selangor Dredging Bhd (2002). *Laporan Tahunan 2002*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Selangor Dredging Bhd (2003). *Laporan Tahunan 2003*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Selangor Properties Bhd (1999). *Laporan Tahunan 1999*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Selangor Properties Bhd (2000). *Laporan Tahunan 2000*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Selangor Properties Bhd (2001). *Laporan Tahunan 2001*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Selangor Properties Bhd (2002). *Laporan Tahunan 2002*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Selangor Properties Bhd (2003). *Laporan Tahunan 2003*. Malaysia: Laporan Tahunan.

Suruhanjaya Sekuriti (2005). *Guidelines on Property Trust Funds*. Kuala Lumpur

vi) Tesis

Achu, Kamalahasan A/L. (2001). *Pelaburan Amanah Harta Tanah Di Malaysia (Kajian Kes: AHP, AMFT, FMPT, MPTFI)*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.

Hishamuddin, Mohd Ali. (2001). *The Impact Of Portfolio Sterategy On The Property 'Style' Performance Of UK Property Companies*. University Of Salford, Salford United Kingdom: Doktor Falsafah.

Chin, Lee Suen. (2004). *A Comparative Performance Between Direct Investment And Indirect Investment In Property*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.

Phua, Gui Lian. (2004). *Ramalan Harga Kondominium Dengan Menggunakan Model Aliran Stok (Stock Flow Model) Kes Kajian : Johor Bahru*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.

Wati, Abdul Patah (2003). *Portfolio Pelaburan Harta Tanah Institusi Tabung Amanah (Kes Kajian : KWSP, LTHT, LTAT, PERKESO)*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana

v) Laman Web

<http://www.ameritrade.com/education/html/guide/glossary/3.html>

<http://www.bolton.com.my/properties/index.html>

<http://www.hongleong.com.my/index.html>

<http://www.islpn.com.my/index.html>

<http://www.investorguide.com/index.html>

<http://www.klse.com.my/index.html>

<http://www.vdat.com.my/index.html>

<http://www.selangorproperties.com.my/index.html>

<http://www.sc.com.my/index.html>